

Vorlage Nr.: **2022/2488/2**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **ZJD**

## Bebauungsplan „Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer Straße und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“, Karlsruhe-Grünwettersbach

### Auslegungsbeschluss

#### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	09.02.2023	3.1		x	vorberaten
Gemeinderat	28.02.2023	5	x		

#### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 10).

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Investition</b> <input type="checkbox"/> <b>Konsumtive Maßnahme</b>	Gesamtkosten: ca. 3,82 Mio. Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: ca. 1,54 Mio. Euro (Erschließungsbeiträge, Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen) Jährlicher Ertrag:		
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/>	negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	OR Wettersbach, durchgeführt am 07.02.2023		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## Ergänzende Erläuterungen

### I. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Die Hauptbestandteile des insgesamt circa 9,1 Hektar großen Plangebietes befinden sich am nordöstlichen Ortsrand von Grünwettersbach. Mit Ausnahme einzelner räumlich abgetrennter Ausgleichsflächen erstreckt sich der zusammenhängende Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf unbebaute Arrondierungsflächen im Außenbereich, welche in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit der die Esslinger Straße und die Heidenheimer Straße einseitig flankierenden kleinteiligen Wohnbebauung stehen. Der eine Teilbereich spannt sich östlich der Esslinger Straße zwischen der Kreuzung mit der Heidenheimer Straße im Norden und der Heinz-Barth-Grundschule im Süden auf, der andere Teilbereich westlich der Heidenheimer Straße auf dem Sportplatz des ASV Grünwettersbach und den südwestlich angrenzenden Flächen vor dem denkmalgeschützten Friedhof. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes, auf den insoweit verwiesen wird.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern sieht die Planung vor, den vorhandenen Siedlungsbereich behutsam und maßvoll in den angrenzenden Außenbereich zu erweitern, um dort die planungsrechtlichen Grundlagen für neue Wohnbauvorhaben und das Wohnen ergänzende Nutzungen zu schaffen. Das durch die Esslinger Straße und die Heidenheimer Straße vollständig erschlossene Plangebiet beherbergt bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, ökologisch wertvolle Streuobstwiesen, Grünland und einen Sportplatz des ASV Grünwettersbach. Diese Flächen sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung umgenutzt und unter angemessener Berücksichtigung der hiervon betroffenen Umweltbelange einer möglichst qualitätsvollen und zugleich flächenschonenden Bebauung zugeführt werden. Entsprechende planerische Vorkehrungen stellen sicher, dass trotz der räumlichen Nähe zur Autobahn A8 und der anspruchsvollen Topographie gesunde Wohnverhältnisse entstehen werden. Insgesamt wird so eine angemessene städtebauliche Abrundung des Ortsrandes angestrebt, die mit Rücksicht auf Kubatur, Höhe und Körnung der umgebenden Wohnbebauung den heutigen Anforderungen an Dichte und Lärmschutz entspricht und gleichzeitig freiräumliche Qualitäten bietet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Basis eines von dem Planungsbüro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten erstellten Rahmenplanes (siehe Anlage 5 zur Planbegründung) erarbeitet, der wiederum als Weiterentwicklung aus einer von der Stadt Karlsruhe ausgelobten Planungskonkurrenz hervorgegangen ist. Der Rahmenplan wurde in einem umfassenden Beteiligungsprozess von interessierten Bürgerinnen und Bürgern mitgestaltet.

#### 1. Bestandsaufnahme

Der gültige Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt bereits einen Großteil derjenigen Bereiche, die in dem Bebauungsplan für die Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Esslinger Straße und der Heidenheimer Straße vorgesehen sind, als Wohnbauflächen dar. Soweit durch die Planung in geringem Umfang auch Flächen in Anspruch genommen werden, die derzeit in dem Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche Schule und landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind, kann nach Mitteilung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe davon ausgegangen werden, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die geringfügigen Abweichungen nicht beeinträchtigt wird. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht es in diesem Fall, den Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet gehört zum Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“. Es wird überwiegend durch landwirtschaftliche Ackerflächen, Streuobstwiesen und Grünland mit vereinzelt Gebüsch sowie Feldgehölzen geprägt. An der Heidenheimer Straße auf der Höhe der Kreuzung mit der Esslinger Straße befindet sich der Sportplatz des ASV Grünwettersbach mit Vereinsgebäuden.

Die vorhandenen Streuobstwiesen haben durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) mit Wirkung vom 1. März 2022 den Schutzstatus gesetzlich geschützter Biotop erhalten. Des Weiteren befindet sich in dem Plangebiet östlich der Kreuzung Esslinger Straße und Heidenheimer Straße eine als Biotop kartierte und entsprechend geschützte Feldhecke.

Das Ingenieurbüro Mailänder Consult war von der Stadt Karlsruhe mit einer Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes im Plangebiet vor und nach Umsetzung der Planung sowie mit einer artenschutzrechtlichen Beurteilung der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten beauftragt worden. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem naturschutzfachlichen Beitrag vom 11. November 2022 schriftlich niedergelegt.

Ein Lebensraum mit besonderer Bedeutung für Flora und Fauna im Plangebiet ist danach insbesondere der Streuobstbestand an der Esslinger Straße mit einem großen Angebot an Baumhöhlen. Er dient als Quartier für Fledermäuse, als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sowie als Lebensraum für Reptilien, Kleinsäuger und Insekten. Bedeutsam sind ferner die Streuobstbestände und Gärten an der Heidenheimer Straße in ihrer Funktion als Brut- und Nahrungsraum für Vögel, hochwertiges Jagdgebiet für Fledermäuse sowie ebenfalls als Lebensraum für Reptilien, Kleinsäuger und Insekten. Ebenfalls als wertvoller Lebensraum für Reptilien, Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sowie Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten wurden schließlich die im Plangebiet vorhandenen Heckenzüge mit angrenzenden Saumbereichen identifiziert. Die Gehölzflächen, sowohl Streuobstwiesen als auch Feldgehölze und Feldhecken, besitzen zudem insgesamt eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Demgegenüber wird den Ackerflächen und dem Sportplatzgelände keine oder nur eine geringe Funktion für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt zugeschrieben.

Als einzige Reptilienart war bei Erhebungen im Gelände die streng geschützte Zauneidechse gefunden worden. Im Bereich der Avifauna konnten im Zuge von Kartierungen insgesamt 29 geschützte Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 25 im Untersuchungsraum und/oder in direkt angrenzenden Bereichen brüten. Schließlich wurden auch noch vier Fledermausarten sicher festgestellt, die bestimmte Bereiche des Plangebietes als Jagdhabitat und möglicherweise auch als Sommerquartier nutzen.

Die Teilfläche entlang der Esslinger Straße ist nach Norden und zur Straße hin abschüssig und durch abströmendes Oberflächenwasser bei Starkregen gefährdet. Das Gleiche gilt für das Teilgebiet an der Heidenheimer Straße, welches ein Gefälle nach Südwesten aufweist.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich überwiegend im Privateigentum. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Diesbezüglich wird auf den Beschluss des Gemeinderates über die Anordnung der Umlage vom 15. November 2022 (Beschlussvorlage Nr. 2022/2187) verwiesen.

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der nahegelegenen Autobahn A8 belastet. Des Weiteren wirkt Gewerbelärm von der benachbarten Gaststätte Tannweg auf das Plangebiet ein. Die bestehenden und geplanten Sportanlagen in der näheren Umgebung stellen ebenfalls eine in der Planung zu berücksichtigende Lärmquelle dar. Überdies ist das Plangebiet durch die in Luftlinie rund 200 Meter entfernte Autobahn A8 erhöhten Feinstaub- und Stickstoffbelastungen ausgesetzt.

In dem städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung der Stadt Karlsruhe werden große Teile des Plangebietes als Freifläche mit Kaltluftlieferung dargestellt. Im Bereich entlang der Esslinger Straße sind dort Potenzialflächen für klimaoptimierte Nachverdichtung sowie klimaoptimierte Bebauung vorgesehen. Gleichzeitig dienen diese Flächen als Einwirkungsbereich für Kaltluft.

## 2. Planungskonzept

Mit dem Planungskonzept wird die Errichtung eines neuen Wohnquartiers mit einer Mischung verschiedener Wohnformen, einer fünfgruppigen Kindertagesstätte und akzessorischen Nutzungen angestrebt. Das Wohnquartier gliedert sich in insgesamt sieben Einzelquartiere („Cluster“), von denen sechs als Wohnhöfe mit einer offenen Blockrandstruktur und eines als Gemeinbedarfsfläche ausgebildet sind. Innerhalb der Wohnhöfe sollen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit Mehrfamilienhäusern zu strukturell durchmischten Nachbarschaften zusammenschließen. Diese Quartiersstruktur ermöglicht es, trotz einer relativ geringen überbauten Grundfläche eine angemessene, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes genügende städtebauliche Dichte zu erreichen und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Alternativen zu der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wurden bei der Standortwahl für das Plangebiet geprüft. Die Prüfung hat jedoch ergeben, dass eine Ausweisung von Bauland in Wetztersbach zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in dem hier beabsichtigten Umfang mangels ausreichender Innenentwicklungspotenziale nicht ohne den Entzug von landwirtschaftlichen Flächen möglich ist. Der jetzige Standort wurde bereits für eine größtmögliche Schonung der landwirtschaftlichen Belange optimiert.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ bestimmt. Die Gebietsfestsetzung WA erfolgt hier mit der Einschränkung, dass die ansonsten im Wege einer Ausnahme zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Soweit der Bebauungsplan auch das im Eigentum des ASV Grünwettersbach stehende und bislang als Sportanlage genutzte Grundstück Flurstück Nr. 75183 mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant, ist darauf hinzuweisen, dass die zukünftige Nutzung des Grundstücks mit dem Verein im Vorfeld abgestimmt wurde. Der Verein plant nach eigenen Angaben daher eine zeitnahe Verlagerung seiner Sportflächen an der Heidenheimer Straße.

Einschränkende Regelungen zum **Maß der baulichen Nutzung** werden durch unterschiedliche Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Die ebenfalls festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG OKFF) dient als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe. Unter bestimmten im Bebauungsplan definierten Voraussetzungen sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen unter anderem durch Staffel- und Splitlevelgeschosse sowie durch Solaranlagen zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird der in der BauNVO vorgesehene Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Gleichwohl ist es zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich, einen höheren Versiegelungsgrad der Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,6 für den Fall zuzulassen, dass die Überschreitung aus der Unterbauung der Grundstücke durch die Tiefgaragen oder aus oberirdischen Nebenanlagen resultiert.

Die zulässige **Bauweise** wird innerhalb des Plangebietes in unterschiedlicher Weise festgesetzt, um in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes verschiedene Bauformen zu ermöglichen. Soweit abweichende Bauweisen festgesetzt werden, dient dies dazu, eine gewünschte Reihenhausbauweise mit kleineren Grundstückszuschnitten zu ermöglichen, was insbesondere jungen Familien zugutekommen soll.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Baugrenzen definiert. An ein Gebäude angebaute Terrassen dürfen diese nach den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise überschreiten. Oberirdische Nebenanlagen dürfen zwecks Erhaltung von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan keine Ausnahmen für bestimmte Arten von Nebenanlagen ausdrücklich vorsieht.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Esslinger Straße und die Heidenheimer Straße, von wo aus auch die Gemeinschaftstiefgaragen in den einzelnen Clustern angefahren werden können. Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht durch die Bushaltestelle „Heinz-Barth-Schule“ in der Esslinger Straße und die fußläufig in etwa fünf Minuten von Cluster 1 und etwa zehn Minuten von Cluster 7 erreichbare Bushaltestelle „Grünwettersbach Mitte“ in der Wiesenstraße.

Für den **ruhenden Verkehr** gilt, dass private Kfz-Stellplätze außer in Cluster 3 (Gemeinbedarfsfläche) ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden dürfen. Fahrradstellplätze werden grundsätzlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Gemeinschaftstiefgaragen verortet, dürfen unter bestimmten Voraussetzungen aber auch außerhalb der Baufenster auf den von einer Tiefgarage unterbauten Flächen errichtet werden.

Um den Parkdruck im Umfeld nicht zu erhöhen und dem realen Verkehrsverhalten in Grünwettersbach gerecht zu werden, sah das Planungskonzept zuletzt den zwingenden Nachweis eines Kfz-Stellplatzes je Wohnung und, insofern abweichend von der Landesbauordnung, von mindestens zwei Stellplätzen je Wohngebäude vor. Unter Zugrundelegung des mit dem Rahmenplan angestrebten Wohnungsmixes ergab sich daraus für das Plangebiet rechnerisch ein **Stellplatzschlüssel** von circa 1,3 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit. Dieser Stellplatzschlüssel war jedoch bei der Anhörung des Ortschaftsrates Wettersbach am 7. Februar 2023 auf breite Kritik gestoßen. Nachdem sich der Ortschaftsrat Wettersbach einstimmig dafür ausgesprochen hatte, den Stellplatzschlüssel auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit im Mittel zu erhöhen, ist die Verwaltung diesem Ansinnen gefolgt und hat die Stellplatzregelung im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten so modifiziert, dass der vom Ortschaftsrat gewünschte Stellplatzschlüssel mit einem Wert von 1,49 rechnerisch annähernd erreicht wird. Dieser Mittelwert für das Plangebiet ergibt sich nun durch eine Festlegung der Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze je Wohneinheit auf 1,3 bei gleichzeitiger Beibehaltung der bisherigen Untergrenze von zwei Kfz-Stellplätzen je Wohngebäude. Errechnete Bruchzahlen beim Stellplatznachweis für mehrere Wohneinheiten sind nach allgemeinen mathematischen Grundsätzen auf ganze Zahlen zu runden. Die im Rahmenplanprozess erstellten Testentwürfe für die Tiefgaragen haben gezeigt, dass der hieraus resultierende Bedarf an Stellplatzflächen innerhalb der im zeichnerischen festgesetzten Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen (GGau) auch ohne technische Sonderlösungen wie Doppelparker oder ähnliches untergebracht werden kann.

Die Planung beinhaltet ein **Begrünungskonzept**, mit dem wohnungsnah attraktive Grün- und Freiflächen geschaffen sowie die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum erreicht werden soll. Vorgesehen sind unter anderem Dach- und Fassadenbegrünungen sowohl für Haupt- als auch für Nebenanlagen, die Pflanzung von insgesamt 182 neuen Bäumen (bei notwendigem Wegfall von 153 Bäumen im Bestand) sowie Pflanzbindungen für insgesamt 36 erhaltenswerte Bäume.

Das Plangebiet soll beispielhaft für das Erreichen der Karlsruher Klimaschutzziele (Klimaneutralität bis zum Jahr 2040) stehen. Zu diesem Zweck hat das Ingenieurbüro Team für Technik im Auftrag der Stadt Karlsruhe ein quartiersbezogenes **Energiekonzept** erarbeitet, das den Bauwilligen vor allem Möglichkeiten aufzeigt, wie sie ihr Gebäude energetisch und wirtschaftlich sinnvoll mit erneuerbaren Energien versorgen können. Die Ergebnisse des Energiekonzeptes sind im Rahmen der planungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten in die Planung eingeflossen und werden auch Eingang in die geplante Konzeptvergabe städtischer Grundstücke finden. Soweit im Übrigen verbindliche Regelungen energetischer Standards im Bebauungsplan aufgrund des Angebotscharakters der Planung ausscheiden, hat das Energiekonzept nur Empfehlungscharakter.

In örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene **gestalterische Anforderungen**, unter anderem hinsichtlich zulässiger Dachformen, technischer Dachaufbauten, Fassaden, Werbeanlagen, Solaranlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen gestellt.

Um den von der Planung berührten **Umweltbelangen** Rechnung zu tragen, wurden wie teilweise bereits erwähnt entsprechende Fachgutachten eingeholt, die sich mit den spezifischen Auswirkungen der Planung befassen. Zu nennen sind hier die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die betroffenen Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes. Die insoweit zu erwartenden Konflikte können weitgehend schon auf der Planungsebene durch entsprechende Festsetzungen gelöst werden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, besteht an sich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine unmittelbare rechtliche Verpflichtung zum Ausgleich der durch ihn ermöglichten **Eingriffe in Natur und Landschaft**. Gleichwohl wurden diese Eingriffe in dem bereits erwähnten naturschutzfachlichen Gutachten des Ingenieurbüros Mailänder Consult in fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz bewertet und mit Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen unterlegt. Der Bebauungsplanentwurf enthält hierfür die geeigneten Festsetzungen. Soweit für die Ziele und Zwecke der Planung auch mit Streuobstwiesen bestandene Flächen in Anspruch genommen werden müssen, konnte die Erteilung der hierfür erforderlichen Umwandlungsgenehmigung gemäß § 33a Abs. 2 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG) und einer nach BNatSchG erforderlichen Ausnahmegenehmigung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht mit der festgesetzten Maßnahme B1 die ersatzweise Entwicklung von Streuobstwiesen in einer Größe von mindestens 0,9 Hektar auf hierfür definierten geeigneten Flächen im Plangebiet vor. Die geforderte Flächengröße entspricht 150 Prozent der Größe der verloren gehenden Streuobstwiesenbestände. Diese Überkompensation ist geeignet, den Funktionsverlust des Bestandes zu kompensieren.

Die **Belange des Artenschutzes** wurden ebenfalls durch das Ingenieurbüro Mailänder Consult untersucht. Das bereits erwähnte naturschutzfachliche Gutachten schließt diesbezüglich mit der Erkenntnis, dass ein Konfliktpotenzial im Sinne einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit für Brutvögel, Fledermäuse, die Zauneidechse und die Schlingnatter vorhanden ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann. Durch Umsetzung bestimmter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann jedoch vermieden werden, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden und ein dauerndes Hindernis für die Umsetzung des Bebauungsplanes bilden. Die empfohlenen Maßnahmen wurden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Stadt Karlsruhe wird die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen selbst umsetzen. Aufgrund erfolgter Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken kann die Teilrefinanzierung im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Kommunalabgabengesetz und Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a bis c BauGB bei den Eigentümern beziehungsweise Vorhabenträgern erfolgen.

Durch die Planung werden abwägungserhebliche **Belange des Lärmschutzes** berührt, die in einer schalltechnischen Untersuchung des Karlsruher Ingenieurbüros Koehler & Leutwein vom 28. Juli 2022 eingehend untersucht wurden. Zu berücksichtigen waren hier die Lärmeinwirkungen der umgebenden Verkehrslärmemittenten, insbesondere der Autobahn A8, auf die geplanten Nutzungen, ferner die Immissionen von externem Gewerbe-, Sportanlagen- und Freizeitlärm und schließlich der Einfluss von Geräuscherzeugungen innerhalb des Plangebietes auf das Umfeld. In einer Variantenuntersuchung wurde dabei auch geprüft, wie sich ein etwaiger Verbleib des Sportplatzes des ASV Grünwettersbach auf die geplanten Nutzungen auswirken würde. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass der Lärmeintrag aus Verkehr in Teilbereichen des Plangebietes sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem für die der Autobahn A8 zugewandten Fassaden überschreitet, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, die hier in Form von gedämmten Außenbauteilen umgesetzt werden können. Der Bebauungsplanentwurf enthält eine entsprechende Festsetzung mit Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von festgesetzten Lärmpegelbereichen. Bezüglich des Sportanlagenlärms wird in dem Gutachten festgestellt, dass bei Umsetzung der vom ASV Grünwettersbach beabsichtigten

Standortverlagerung aus dem Plangebiet heraus keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen zu erwarten sind. Sollte die Sportanlage wider Erwarten auf Dauer an dem jetzigen Standort bestehen bleiben, lassen sich die insoweit ermittelten Lärmkonflikte durch die im Gutachten aufgezeigten organisatorischen Maßnahmen lösen. Letzteres gilt auch für Freizeitlärm, der insbesondere von regelmäßigen Veranstaltungen auf dem Multifunktionsplatz der Heinz-Barth-Grundschule ausgeht. Die Prognose des Verkehrslärms aufgrund zusätzlicher Verkehrserzeugung hat ergeben, dass im Umfeld des Plangebietes keine relevanten Mehrbelastungen auftreten werden. Durch die zu erwartende Gleichverteilung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf verschiedenen Straßenzügen ist nur mit geringfügigen Erhöhungen der Lärmbelastungen zu rechnen und in Teilbereichen sogar mit einer verringerten Lärmbelastung durch die zusätzliche Abschirmungswirkung der neu errichteten Baukörper.

Schließlich wurden durch das Stadtplanungsamt auch noch die Auswirkungen der Planung auf die **Verkehrssituation in Grünwettersbach** untersucht. Das schriftliche Gutachten vom 1. September 2021 gelangt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet selbst in einem Worst-Case-Szenario insgesamt nur geringe Zusatzverkehre auslöst. Die daraus resultierenden Gesamtverkehrsmengen können problemlos abgewickelt werden.

## II. Verfahren, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Planungsausschuss hat sich zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung vom 16. Dezember 2021 mit der Planung inhaltlich auseinandersetzt und den förmlichen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst (Beschlussvorlage Nr. 2021/1100).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß den §§ 13a, 13b BauGB aufgestellt. Er begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen im unmittelbaren räumlichen Anschluss an den bebauten Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern fest. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, einen ansonsten nach § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht zu erarbeiten und die Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltbelange wurden gleichwohl – wie oben dargelegt – hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und beachtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer erweiterten Darlegung der Planung in der Ausgabe der Stadtzeitung vom 7. Mai 2021 sowie auf der städtischen Internetseite statt. In der Zeit vom 12. Mai 2021 bis 2. Juni 2021 bestand die zuvor angekündigte Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen. Überdies wurde der Abruf einer Video-Präsentation über das Internet angeboten. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich so über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich hierzu äußern. In zahlreichen Stellungnahmen setzten sich die Bürgerinnen und Bürger kritisch mit den verkehrlichen Auswirkungen der Planung, insbesondere der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Landstraße L623, auseinander, des Weiteren mit dem Bedarf an zusätzlichen Kfz-Stellplätzen, der Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, dem Wohnraumbedarf in Grünwettersbach, einem vermeintlichen „Etikettenschwindel“ hinsichtlich der geplanten WA-Festsetzung, den im WA zulässigen Nutzungen, der städtebaulichen Dichte, dem geplanten Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zur Umgebung (Gebäudehöhen/Geschossigkeit, Einfügen der zulässigen Bebauung in das Ortsbild und den Landschaftsraum), der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung, der Belastung durch Luftschadstoffe, der Flächenversiegelung beziehungsweise dem Verlust von Grünflächen im Außenbereich, dem Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen, den Auswirkungen auf das lokale Klima, den Auswirkungen auf die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Regen- und Schmutzwasser), den Auswirkungen auf das Grundwasser, den durch die Planung betroffenen Artenschutzbelangen, den Erschließungskosten, der Abfallentsorgung und schließlich mit dem geplanten Abstand der Baubereiche zum Friedhof sowie der Wahrung der Friedhofsruhe. Teilweise wurde die Schaffung von kleineren und bezahlbaren Wohnungen angeregt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse zusammengefasst und den wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenübergestellt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12. Mai bis zum 14./18. Juni 2021 durchgeführt. Im Fall des Landesamtes für Denkmalpflege wurde eine zunächst unterbliebene Beteiligung in der Zeit vom 1. Juni bis 2. Juli 2021 nachgeholt. Es gingen Stellungnahmen der Naturschutzverbände (BUND, LNV und NABU), des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Deutschen Telekom, des Forstamtes, der unteren Jagdbehörde, des Polizeipräsidiums Karlsruhe, der Verkehrsbetriebe Karlsruhe, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, des Gesundheitsamtes beim Landratsamt Karlsruhe, des Landesamtes für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Referat 21 (Raumordnung), des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein, der Stadtwerke Karlsruhe GmbH, und des Zentralen Juristischen Dienstes der Stadt Karlsruhe als untere Naturschutzbehörde, Bodenschutzbehörde, Immissions- und Arbeitsschutzbehörde, Abfallrechts- und Altlastenbehörde sowie Wasserbehörde ein.

Von den Naturschutzverbänden wurde insbesondere Kritik an der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB geäußert und eine vermeintliche Umgehung der Abwägung und Kompensation umweltbezogener Eingriffe kritisiert. Tatsächlich wurden die betroffenen Belange jedoch umfassend ermittelt und in einem ausführlichen naturschutzfachlichen Gutachten in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz bewertet. Auch sieht der vorliegende Bebauungsplan in gleicher Weise wie ein im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellter Bebauungsplan umfassende Ausgleichsmaßnahmen vor, die zugleich dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen und über planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden. Soweit von den Naturschutzverbänden der Flächenverbrauch mit einem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen bemängelt wird, ist darauf hinzuweisen, dass eine Prüfung von Standortalternativen sowohl unter dem Gesichtspunkt eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden als auch mit Blick auf die Umwidmungssperre des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB stattgefunden hat. Für die Umsetzung der Planungsziele wird der Verlust solcher wertvollen Flächen auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Gleichzeitig findet insbesondere durch die Entwicklung neuer Streuobstwiesenbestände eine Aufwertung bestehender Flächen in erheblichem Umfang statt.

Im Ergebnis wurden keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Teilweise konnten vorgebrachte Anregungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden. Zu den Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen in der als **Anlage 2** beigefügten Synopse verwiesen.

### III. Ergänzende Erläuterungen zur CO<sub>2</sub>-Relevanz

Neubebauungen haben per se negative Auswirkungen auf das Klima. Für das geplante neue Baugebiet wurde jedoch ein Energiekonzept erstellt, welches den Nachweis erbringt, dass das Gebiet klimaneutral entwickelt werden kann. Diese Empfehlungen werden den Bauwilligen an die Hand gegeben. Sie zeigen auf, dass eine energieoptimierte Bauweise mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien auch wirtschaftlich darstellbar ist. So wird auf eine Klimaneutralität hingewirkt.

Zur Anpassung an das Klima sind überdies Festsetzungen vorgesehen, mit denen ein hoher Grünanteil im Plangebiet angestrebt wird. Flankiert werden diese durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, Pflanzbindungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen.

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verlangt beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022, dass auf allen für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder alternativ solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung installiert werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dem Rechnung, indem er ergänzend zu der festgesetzten Dachbegrünung Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zu solarthermischen Nutzung für



zulässig erklärt, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **IV. Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Karlsruhe eine Reihe investiver Maßnahmen durchzuführen. Im Einzelnen wird hierzu auf Ziffer 11. der Planbegründung verwiesen. Die ermittelten Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Beleuchtung und Entwässerung belaufen sich auf circa 2,04 Millionen Euro. Hinzu kommen Kosten für öffentliche Grünflächen, Baumpflanzungen und Grünmulden in Höhe von circa 1,04 Millionen Euro. Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind weitere Kosten in Höhe von circa 744.000 Euro zu veranschlagen.

Soweit es sich bei den vorgenannten Kostenarten um beitragsfähigen Erschließungsaufwand handelt, wird die Stadt Karlsruhe von den Grundstückseigentümern Erschließungsbeiträge erheben, wobei ein städtischer Eigenanteil von fünf Prozent zu berücksichtigen ist. Des Weiteren sind die von der Stadt Karlsruhe aufgewendeten Kosten für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Umfang der erfolgten Zuordnung zur Gesamtheit der Eingriffsgrundstücke von den Grundstückseigentümern zu erstatten. Insgesamt verbleiben am Ende überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von circa 2,28 Millionen Euro bei der Stadt Karlsruhe (siehe Ziffer 11.4 der Planbegründung).

Von der Zusammenstellung ausgenommen sind Kosten für den Bau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte auf der entsprechend ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Da dieses Bauvorhaben später Gegenstand eines Planungswettbewerbes werden soll, existiert hierfür bislang weder ein Vorentwurf noch eine bezifferte Kostenschätzung.

Ebenfalls nicht bezifferbar sind derzeit noch die Folgekosten für dauerhafte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Sämtliche zuvor erwähnten Kosten sind nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage und der hier zu treffenden Entscheidung.

Stand heute stehen im Sammelansatz der Erschließungsmaßnahmen im Tiefbauamt 50.000 Euro im Jahr 2023 und 150.000 Euro im Jahr 2024 als Budget für die Östliche Esslinger Straße (Entwässerung, Verkehrsflächen, Beleuchtung) zur Verfügung. Die Ausfinanzierung in Höhe von insgesamt 2,04 Mio. Euro ist weiterhin über den Sammelansatz ohne zusätzliche Mittel zu gewährleisten.

Zur Begrünung durch das Gartenbauamt wären insgesamt 1,04 Mio. Euro zusätzliches Budget ab dem Haushaltsjahr 2024 ff. erforderlich.

Weiter sind für die Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB insgesamt 744.000 Euro komplett vorzufinanzieren. Nach dem Rückersatz ist mit Restkosten in Höhe von circa 161.000 Euro zu rechnen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend den finanziellen Möglichkeiten in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen. Hierüber ist abschließend im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen zu entscheiden.

#### **V. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer Straße und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“, Karlsruhe-Grünwettersbach vom 30. April 2021 in der Fassung vom 15. Februar 2023 wiedergibt.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens „Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer Straße und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“, Karlsruhe-Grünwettersbach mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 30. April 2021 in der Fassung vom 15. Februar 2023 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.